

Antrag

der Abgeordneten **Waldhäusl, Königsberger, Ing. Huber, Landbauer, Gabmann**
und **Dr. Machacek**

betreffend: **NEIN zur Zerschlagung des gemeinnützigen Wohnbaus**

Mehr als 150.000 Wohnungen in Niederösterreich werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen – oftmals unter dem landläufigen Terminus ‚Wohnbaugenossenschaften‘ zusammengefasst – verwaltet. Jedes Jahr werden ca. 3.500 zusätzliche Wohneinheiten durch Gemeinnützige alleine in Niederösterreich errichtet. Dieses skizzierte Zahlenmaterial veranschaulicht die Bedeutung dieser Branche für die Wohnversorgung der Bevölkerung.

Die Bundesregierung plant in ihrem aktualisierten Arbeitsprogramm eine Novelle im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Jenem Gesetz also, das den rechtlichen Rahmen für die Tätigkeit gemeinnütziger Bauträger bildet. Auf Seite 6 des Programms heißt es: *„Um institutionellen Anlegern Investitionen in Anteile gemeinnütziger Wohnbauträger zu erlauben, soll der künftige Verkaufspreis dieser Anteile über dem Kaufpreis liegen können, ohne dass es zu höheren Gewinnausschüttungen der Wohnbauträger kommen muss.“*

Der entsprechende Entwurf einer Regierungsvorlage wurde bereits an die Bautensprecher der Parlamentsfraktionen und an die Wohnbaureferenten der Bundesländer via Mail übermittelt. Aus dieser Vorlage ergibt sich, dass auf den Kaufpreis zusätzlich zum Anteil am nominalen Stammkapital anteilige Rücklagen und der anteilige etwaige Jahresgewinn aufgeschlagen werden können. Dies hätte bedeutsame Folgen für den Geschäftsbetrieb: Die Sanierungsrate gemeinnütziger Bauvereinigungen liegt dreimal so hoch, als sich diese im Falle privater Bauträger gestaltet. Diese Tätigkeit wird vielfach im Rahmen von Instandhaltungsvorlagen zulasten der Rücklagen der Unternehmen vorgenommen. Die Gesetzesänderung würde einen starken Anreiz setzen, die Sanierungsrate auf jene privater abzusenken. Zudem entstünde der Anreiz, etwaige Gewinnerzielungspotentiale in vollem Umfang auszuschöpfen, da Gewinne im Falle des Verkaufes von Anteilen schließlich

realisiert werden können. Konkret soll zu diesem Zweck § 10a Abs. 2 lit a WGG entsprechend geändert werden.

Bisher ist es lediglich möglich, Anteile an Gemeinnützigen um Nominalpreise zu verkaufen. Gemeinsam mit einer limitierten Gewinnausschüttung bildet sich hierin das sogenannte Vermögensbindungsprinzip ab. Dem wesentlichen Mechanismus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Dieses starre Prinzip bildet die rechtliche Grundlage für die Körperschaftssteuerbefreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen in ihrem Hauptgeschäft. Die steuerliche Begünstigung wiederum ermöglicht günstigere Mieten. Wird die Vermögensbindung allerdings aufgeweicht, dann fällt damit die Voraussetzung für das steuerliche Privileg und damit wiederum wäre die Mietzinsbindung im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus zu hinterfragen.

Vorstand und Aufsichtsrat des ‚Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband‘, die aus Vertretern von ÖVP- und SPÖ-nahen Organisationen bestehen, haben sich gegen das Vorhaben der Bundesregierung ausgesprochen, wie aus der zugehörigen Pressemeldung vom 2. März hervorgeht. Herwig Pernsteiner, Vorstandsmitglied und Vertreter der ÖVP-nahen ARGE Eigenheim innerhalb des Dachverbandes äußerte sich gegenüber dem ‚Standard‘ vom 11. Februar 2017 gegenüber dem Regierungsvorhaben deutlich ablehnend: „Dieser Satz hat in seiner Konsequenz existenzielle Folgen, die die Eckpfeiler der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft letztendlich torpedieren.“ In einer offiziellen Stellungnahme spricht sich Univ.-Prof. Christian Nowotny ebenfalls gegen die geplante Gesetzesänderung aus. Infolge der eingangs dargelegten Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für die Wohnversorgung in Niederösterreich ist es ein wichtiges Signal, dass sich der Landtag geschlossen gegen das dargelegte Vorhaben der Bundesregierung zur Änderung des § 10a Abs. 2 lit a WGG ausspricht. ‚Der Standard‘ berichtet im Artikel „Gemeinnützige sehen existenzielle Bedrohung durch Regierungspläne“ vom 11. Februar 2017 folgendes: Pro Euro Stammkapital könnten infolge der geplanten Gesetzesänderung 17 Euro an Rücklagen – und damit an realisierbarem Gewinn - lukriert werden. Das oftmals über Generationen steuerbefreit angesparte Kapital gemeinnütziger Bauvereinigungen darf nicht zur Sanierung maroder Banken- oder Versicherungsbilanzen dienen.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

Antrag:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1) Der NÖ Landtag spricht sich im Sinne der Antragsbegründung gegen die geplante Änderung des § 10a Abs. 2 lit a WGG und jedwede Aufweichung des der Wohnungsgemeinnützigkeit zugehörigen Vermögensbindungsprinzips aus.
- 2) Die NÖ Landesregierung wird im Sinne der Antragsbegründung aufgefordert, sich bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, damit es zu keiner Änderung des § 10a Abs. 2 lit. a WGG und jedweder Aufweichung des der Wohnungsgemeinnützigkeit zugehörigen Vermögensbindungsprinzips kommt.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem Rechts- und Verfassungsausschuss zuzuweisen.